



**Ayuntamiento de XXX
Plaza XXX 1
XXX
(Palencia)**

Asunto: Ejecución de obras presuntamente ilegales/ calle XXX de XXX

XXX. XXX.:

De nuevo nos dirigimos a V.I. una vez recibido el informe solicitado en relación con el expediente **572/2019**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, en dicho expediente se hace alusión a una obra de reforma de vivienda unifamiliar (iniciada, en principio, en abril de 2018) en la calle XXX de XXX. Refiere el autor de la queja que, con fecha de entrada 14 de Agosto de 2018, D. XXX registró un escrito en el Ayuntamiento en el que solicitaba *“conocimiento de la tramitación legal y urbanística la licencia urbanística o en su caso la declaración de uso responsable solicitada por el vecino colindante de su vivienda (sic)”* y que dicho escrito fue objeto de respuesta mediante otro de 2 de octubre de 2018, firmado por la Alcaldía, en el que se indica *“Se le ha requerido la presentación de la oportuna licencia urbanística, para ajustarse con la ejecución de la obra que está realizando, a su vez actualmente está cumplimiento con las prescripciones técnicas que el Ingeniero Municipal le ha requerido (sic)”*.

Iniciada la investigación oportuna se solicitó información a ese Ayuntamiento mediante escritos de fechas de salida 8 de octubre y 11 de noviembre de 2019.

A la vista de la documentación remitida por el Ayuntamiento y que obra en nuestro poder, así como de la aportada por el autor de la queja, procede realizar las siguientes consideraciones:

Resulta del expediente la existencia de una *“Declaración Responsable para rehabilitación de Vivienda de 9/05/2018”*, así como de un escrito de **2 de octubre de 2018**, firmado por la Alcaldía, en el que se indica a D. XXX que *“Se le ha requerido la presentación de la oportuna licencia urbanística, para ajustarse con la ejecución de la obra que está realizando”*.

Por lo tanto, en la fecha de este escrito (2 de octubre de 2018) le constaba a ese Ayuntamiento que se estaban ejecutando obras sin licencia, presupuesto de la aplicación del artículo 113 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León que



lleva por rúbrica “Protección de la legalidad frente a actos en ejecución” y del artículo 341 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (“Actos en ejecución sin licencia urbanística”).

En consecuencia, y de conformidad con el artículo 113 de la Ley 5/1999 y el artículo 341 del Decreto 22/2004, el Ayuntamiento debería haber dispuesto entonces: a) La paralización de los actos en ejecución, con carácter inmediatamente ejecutivo. b) La incoación de procedimiento sancionador de la infracción urbanística y de restauración de la legalidad. Además, y de conformidad con ambos preceptos normativos, la paralización obliga al promotor a retirar, antes de cinco días, los materiales y maquinaria y al Ayuntamiento (tanto si el promotor no procede a la retirada, como si no paraliza los trabajos) a adoptar las siguientes medidas: a) Precintado del recinto de las obras, y en especial, de su acceso. b) Retirada de los materiales y de la maquinaria que se consideren necesarios a costa del promotor c) Orden de corte de suministro a las entidades prestadoras de los servicios de suministro de agua, energía eléctrica, gas y telecomunicaciones.

En cualquier caso, también resulta de la documentación examinada la Resolución de la Alcaldía de **25 de julio de 2019** en virtud de la cual “*se le concede un plazo de dos meses para la presentación del correspondiente proyecto de ejecución de las obras realmente ejecutadas a contar desde la notificación del correspondiente escrito, de lo contrario en un plazo de dos meses se proceder a la paralización de las obras y el inicio del correspondiente procedimiento sancionador (sic)*”, así como un Informe de la Diputación de Palencia de **22 de octubre de 2019** emitido a petición de ese Ayuntamiento.

En dicho Informe de la Diputación de Palencia se propone al Ayuntamiento que “*según lo acordado en la Resolución Municipal de 25/07/2019, y en virtud del art. 341.4 del RUCyL, proceda a: Precintado del recinto de las obras y de las instalaciones y en especial de su acceso. Retirada de los materiales y de la maquinaria, a costa del promotor. Orden de corte de suministro de agua, energía eléctrica, gas y telecomunicaciones*”. En consecuencia, y mediante Decreto de la Alcaldía de 22 de octubre de 2019 (de la misma fecha que el informe de la Diputación), se acuerda “*la orden de paralización de la obra*”.

También se indica en dicho informe que “*Estas obras están tipificadas como rehabilitación integral total con un uso residencial (...) se trata de una edificación que precisa para su desarrollo del proyecto de ejecución visado firmado por arquitecto*”. No obstante, y a la vista de que en el mismo se alude a “*rehabilitación integral total*”, debe tenerse en cuenta que el artículo 105 bis. 1 a) de la Ley 5/1999 señala que están sometidas al régimen de declaración responsable la modificación, reforma o rehabilitación de construcciones e instalaciones cuando tenga carácter no integral o



parcial y que el artículo 97. 1 d) de la Ley 5/1999 dispone que requieren licencia la modificación, reforma o rehabilitación de construcciones e instalaciones cuando tengan carácter integral o total. Por lo tanto, ninguna duda ofrece que, según el informe de la Diputación de Palencia de 22 de octubre de 2019, la obra cuestionada *“precisa para su desarrollo del proyecto de ejecución visado firmado por arquitecto”* [el Ayuntamiento nos ha remitido el “proyecto básico y de ejecución de reforma y ampliación de vivienda unifamiliar” (noviembre de 2019)] y que la misma está sometida a licencia y no a declaración responsable.

Por otro lado, consta en el expediente un “certificado del secretario” según el cual *“Ha sido adoptado por Resolución de Alcaldía con fecha 24 de octubre de 2019 (...) el objeto del expediente consiste en: procedimiento sancionador y el de restauración de la legalidad”*.

En concreto, y ya en relación con los expedientes de restauración de la legalidad y sancionadores, debe tenerse en cuenta que el artículo 117.5 de la Ley 5/1999 y el artículo 358 del Decreto 22/2004 establecen que el plazo para resolver el procedimiento sancionador será de 6 meses desde su inicio, prorrogable por otros 3 meses y que, transcurridos dichos plazos sin que se hubiera dictado y notificado la resolución, se entenderá caducado el procedimiento sancionador y deberá iniciarse uno nuevo si la infracción no hubiera prescrito. Sin embargo, ni la Ley 5/1999 ni el Decreto 22/2004 establecen el plazo para resolver el procedimiento de restauración de la legalidad.

La problemática planteada ha dado lugar a varios recursos judiciales que han sido resueltos por nuestro Tribunal Superior de Justicia. La STSJCyL de 14 de Julio de 2016 considera que *«El plazo para resolver el procedimiento de restauración de la legalidad de que se trata no es de "tres meses", sino de "seis meses" al que se refiere el art. 42.2 de la Ley 30/1992 (...) No puede ser de "tres meses" el plazo de caducidad en el procedimiento de restauración de la legalidad, toda vez que "tres meses" es el plazo que se contempla en el art. 343.3 RUCyL para que pueda solicitarse, una vez iniciado ese procedimiento, la correspondiente licencia, respecto de la que, además, han de emitirse los informes procedentes para su resolución»*. En la misma línea se ha pronunciado la más reciente STSJCyL de 9 de mayo de 2019.

Finalmente, procede poner de manifiesto que la pasividad o inactividad de la Administración local ante las denuncias de infracciones urbanísticas puede determinar responsabilidad patrimonial por funcionamiento anormal de sus servicios (STSJCyL de 14 de noviembre de 2003).

Señala dicha Sentencia que *“El objeto del presente recurso no es otro que la inactividad del Ayuntamiento de San Leonardo de Yagüe al no resolver el expediente sancionador y de restauración de la legalidad urbanística incoado con motivo de la*



denuncia de la actora para la restauración de la legalidad urbanística infringida por la ejecución de las viviendas unifamiliares". El recurrente reclama una indemnización en concepto de daños judiciales, extrajudiciales y morales.

Respecto de los gastos judiciales la Sentencia impone *"las costas en ambas instancias a las partes demandada por imperativo legal y a modo de resarcimiento de los gastos ocasionados a la parte actora"*. Pero es que, además, tampoco descarta la procedencia de la correspondiente indemnización en concepto de gastos extrajudiciales y morales si bien no realiza ningún pronunciamiento al respecto ya que considera que la reclamación debiera haberse acompañado de la prueba necesaria que acreditase la cuantía de los mismos, o al menos, las bases para su determinación.

También puede determinar responsabilidad patrimonial del Ayuntamiento la ejecución de obras sin licencia en el caso de que las mismas ocasionen daños a las propiedades colindantes (el reclamante pone de manifiesto que la obra de reforma de vivienda se ha llevado a cabo en una finca contigua a la que pertenece a D. XXX *"con pared medianera"*). En concreto, la STSJ de Andalucía de 27 de junio de 2014 estimó la reclamación formulada por el recurrente, a la vista de que se habían llevado a cabo obras, sin licencia y sin proyecto, en la vivienda colindante las cuales produjeron daños en su edificio que fue, finalmente, declarado en situación de ruina.

En definitiva, y sin perjuicio de cualquiera otra documentación de la que no disponemos y de la que puedan derivarse conclusiones distintas, podemos afirmar que en la calle XXX se han ejecutado obras de rehabilitación integral de una vivienda unifamiliar, sin licencia y sin proyecto, así como que en la fecha del presente escrito no consta que se hayan resuelto los correspondientes expedientes urbanísticos (restauración de la legalidad y sancionador).

En virtud de todo lo expuesto, y al amparo de las facultades conferidas por el Estatuto de Autonomía de Castilla y León y por la Ley 2/1994, de 9 de marzo, del Procurador del Común consideramos oportuno formular la siguiente **Resolución**:

1.- Que en actuaciones sucesivas de esa Corporación (cuando esté en ejecución un acto de uso del suelo no amparado por la correspondiente licencia o declaración responsable), y con el fin de hacer menos gravosa una hipotética demolición posterior, se disponga con carácter inmediato la paralización de las obras, y en su caso, la adopción de las medidas cautelares a que se refiere el artículo 113 de la Ley 5/1999 y el artículo 341 del Decreto 22/2004.

2.- Que por parte de esa Corporación se agilice la tramitación de los expedientes de restauración de la legalidad y sancionador relativos a las obras de reforma y ampliación de vivienda unifamiliar en la calle XXX.



3.- Que se tenga en cuenta que el plazo para resolver el procedimiento sancionador y el de restauración de la legalidad urbanística es de seis meses desde la incoación [artículo 115.5 a) de la Ley 5/99, artículo 358 d) del Decreto 22/2004 y STSJCyL de 14 de Julio de 2016 y 9 de mayo de 2019].

4.-Que se valore que la pasividad o inactividad de la Administración local ante las denuncias de infracciones urbanísticas puede determinar responsabilidad patrimonial del Ayuntamiento (STSJCyL de 14 de noviembre de 2003).

5.- Que se valore, también, que la ejecución de obras sin licencia y sin proyecto que produzcan daños en las viviendas colindantes puede determinar responsabilidad patrimonial del Ayuntamiento (STSJ de Andalucía de 27 de junio de 2014).

Esta es nuestra resolución y así se la hacemos saber, con el ruego de que nos comunique de forma motivada la aceptación o no aceptación de la misma en el plazo de dos meses, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19.2 de la Ley Reguladora de la Institución.

Una vez realizadas las comunicaciones oportunas, se acuerda publicar la presente Resolución en la página web de esta Institución, previa disociación de los datos de carácter personal que contuviera.

Pendiente de sus noticias, reciba un cordial saludo.

Atentamente,

EL PROCURADOR DEL COMÚN
Tomás Quintana López